PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Ottawa[1]

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

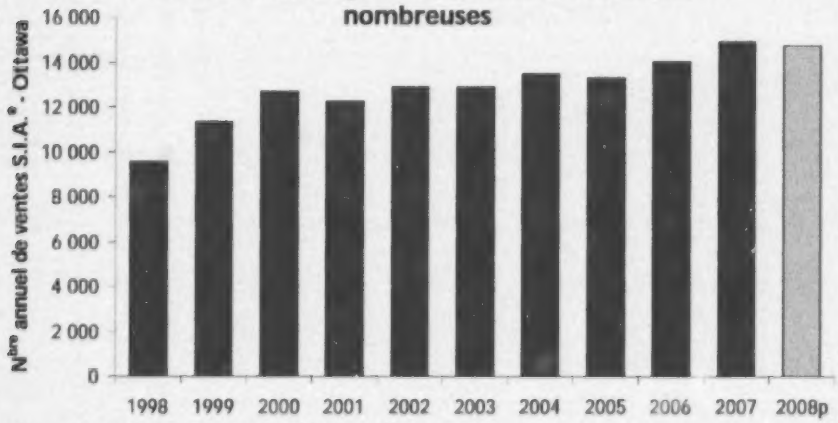
Marché de la revente

Le marché demeure vigoureux

En 2007, les ventes de logements existants vont encore atteindre un nouveau sommet dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa : elles se chiffreront à 14 900. Pour 2008, on s'attend à ce que la hausse constante des prix des habitations observée ces dernières années vienne faire monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui freinera l'ardeur des acheteurs et entraînera une légère diminution des ventes. En 2008, les transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) seront au nombre de 14 750, en baisse d'environ 1 % en regard de la performance prévue

Figure 1

Les ventes de logements existants resteront nombreuses



Sources : ACI, chambre immobilière d'Ottawa, SCHL (prévisions)

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 **Marché de la revente**
Le marché demeure vigoureux
Les nouvelles inscriptions ne suffisent pas à la demande soutenue

2 **Marché du neuf**
La maison individuelle plaît aux consommateurs
La copropriété : un type de logement recherché

3 **Survol de l'économie**
La croissance de la population est modérée
De bonnes nouvelles pour l'emploi
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

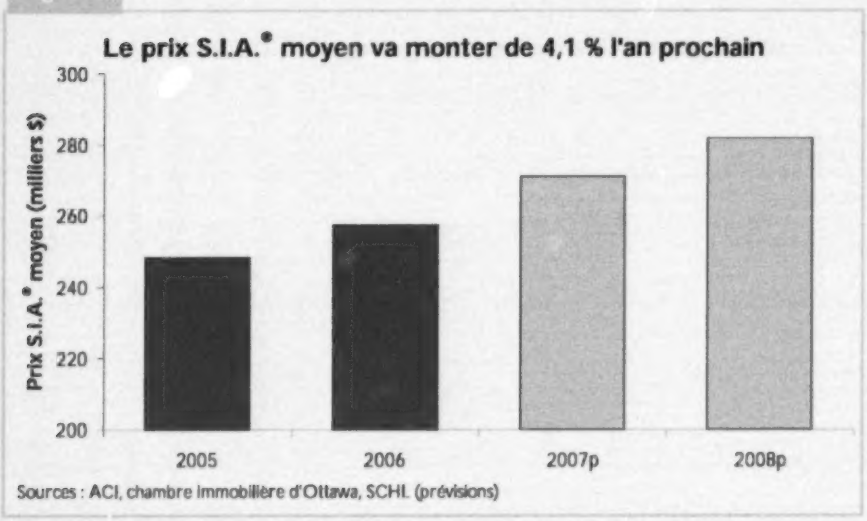
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



Sources : ACI, chambre immobilière d'Ottawa, SCHL (prévisions)

pour 2007. L'importante progression des ventes attendue pour 2007 sera attribuable en partie à la bonne tenue de l'emploi, aux taux hypothécaires relativement bas et aux nouveaux produits de financement hypothécaire qui continuent de pousser de multiples ménages à faire le saut et à devenir propriétaires.

Les nouvelles inscriptions ne suffisent pas à la demande soutenue

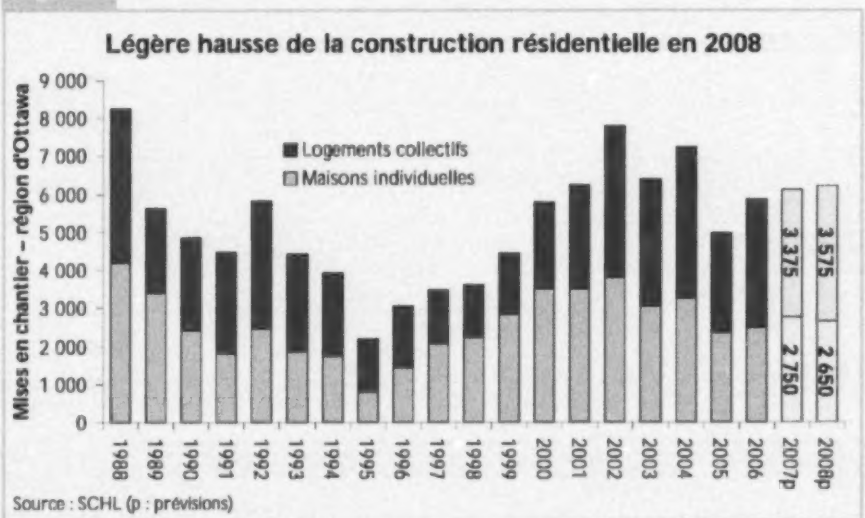
Après avoir atteint un sommet à la fin de 2005, le nombre d'inscriptions courantes a suivi une tendance à la baisse tout au long de l'année en cours. Vu que la demande de logements existants demeure soutenue, que les ventes sont en hausse et que les inscriptions se replient, on observe que le marché se resserre et redonne l'avantage aux vendeurs de façon plus marquée après avoir flirté avec l'équilibre en 2006. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] oscillera autour de 70 % cette année et de 65 % en 2008. En conséquence, le prix moyen sur le marché de la revente augmentera d'environ 5,3 % et atteindra 271 000 $. En 2008, le prix S.I.A.® moyen des logements progressera de 4,1 % par rapport à 2007, pour se situer à 282 000 $.

Le marché est robuste dans tous les secteurs de la RMR d'Ottawa. Nepean, Kanata-Stittsville et le centre-ville présenteront les plus importantes augmentations du volume des ventes en 2007. Pour leur part, la partie ouest et le centre-ville s'illustreront en affichant des hausses de prix supérieures à la moyenne. L'offre d'habitations à vendre y était un peu plus limitée, et nombreux étaient les consommateurs à la recherche de propriétés bien situées, à proximité des services. Ces deux secteurs seront encore populaires en 2008.

Marché du neuf

En 2007, la construction résidentielle à Ottawa suivra une légère tendance ascendante qui se maintiendra en 2008. Même si les immeubles de grande densité continueront de représenter la majeure partie de la production, l'année 2007 sera marquée par l'étonnante vigueur du

Figure 3



Source : SCHL (p : prévisions)

[1] Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un indicateur de l'évolution future des prix et de l'équilibre qui existe entre l'offre et la demande sur le marché. À Ottawa, lorsque ce rapport dépasse 55 %, le marché est considéré comme étant favorable aux vendeurs; les prix augmentent alors dans une proportion supérieure à l'inflation, et les habitations se vendent assez rapidement. Lorsqu'il se situe entre 35 et 55 %, on dit que le marché est équilibré, et les prix s'accroissent au même rythme que l'inflation.

segment des maisons individuelles. Au total, 6 125 habitations auront été mises en chantier cette année, et 6 225 autres suivront en 2008. Une proportion croissante des unités mises en chantier seront des logements collectifs.

La maison individuelle plaît aux consommateurs

Pour l'année en cours, les mises en chantier de maisons individuelles afficheront une progression de 11 % en regard de 2006. Pour 2008, même si la demande sera toujours forte, on s'attend à ce que les prix en hausse viennent freiner l'ardeur des consommateurs. Avec un prix moyen qui aura franchi le cap des 400 000 $, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera de 4 %. Étant donné la rareté relative des propriétés disponibles sur le marché de la revente, et compte tenu des prix qui augmentent rapidement, les constructeurs ont répondu à la demande en offrant davantage de maisons individuelles sur le marché. Les mensualités hypothécaires devenant plus abordables, les ventes d'habitations de ce type s'en sont trouvées accrues.

La copropriété : un type de logement recherché

Les copropriétés neuves demeureront populaires à Ottawa, si bien qu'une forte croissance de ce segment du marché est prévue d'ici la fin de 2008. Ainsi, la tendance à la densification urbaine observée depuis quelques années dans la région se poursuivra. L'ascension des prix et la volonté de l'administration municipale de densifier les quartiers contribuent à ce phénomène. 2008 sera la meilleure année qu'auront connue les constructeurs de copropriétés dans la grande région d'Ottawa.

Le taux d'inoccupation, qui a fléchi légèrement ces dernières années dans la région d'Ottawa, incitera les promoteurs à mettre en chantier quelques nouveaux ensembles locatifs l'an prochain. Toutefois, l'accession à la propriété continuera d'intéresser de nombreux consommateurs qui désireront opter pour une copropriété. En effet, les appartements en copropriété sont un type d'habitation qui répond aux besoins d'une population vieillissante, cherchant à vivre à proximité des services et des commodités urbaines, mais également à de jeunes professionnels qui souhaitent être près du centre de la ville.

Les maisons en rangée restent quant à elles populaires à Ottawa. Si ce type de logement séduit beaucoup d'acheteurs, c'est parce qu'il constitue un bon compromis entre la maison individuelle (plus chère) et l'appartement (plus petit). Ainsi, il se commencera 1 750 maisons en rangée en 2007 et 1 850 autres (un sommet) l'année prochaine. On prévoit que les mises en chantier de maisons jumelées s'accroîtront également; leur nombre devrait atteindre 375 en 2008.

Dans le segment des appartements, les constructeurs vont couler les fondations de 1 275 unités cette année, avant d'accélérer la cadence à 1 350 l'an prochain.

Survol de l'économie

La croissance de la population est modérée

Selon les résultats du dernier recensement, la population de la RMR d'Ottawa a augmenté de 5 % entre 2001 et 2006. C'est en deçà de la moyenne provinciale, qui s'établit à 6,6 % pour la même période. Parallèlement, la population s'est accrue de 8,5 % du côté québécois de la rivière des Outaouais. La popularité

Figure 4

Croissance démographique modérée

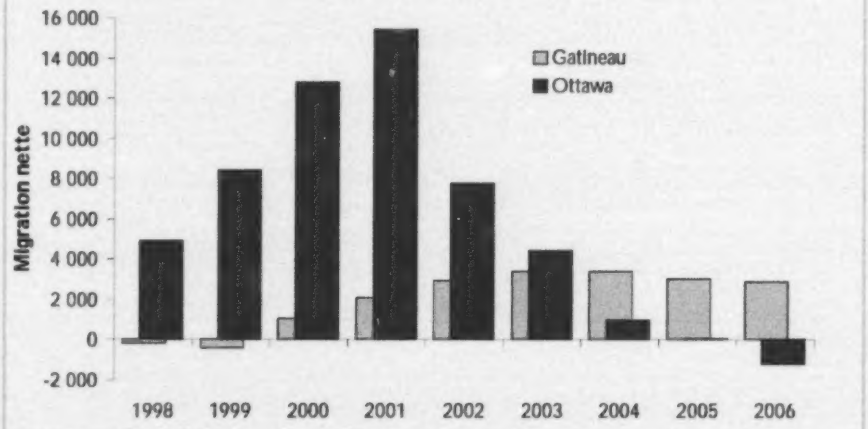
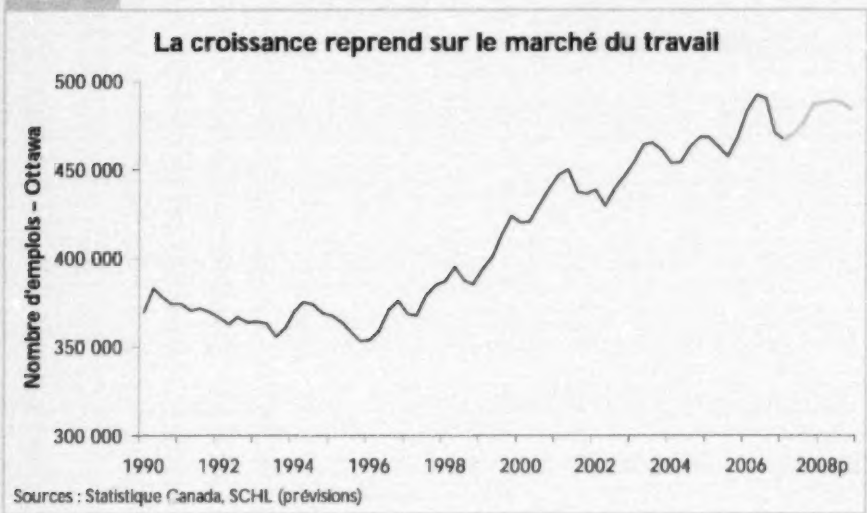


Figure 5



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

grandissante du Québec au fil des ans tient notamment au prix des habitations – que ce soit sur le marché du neuf, sur celui de l'existant ou sur le marché locatif. À titre comparatif, les prix moyens sur le marché de la revente présentaient en 2006 un écart de plus de 93 000 $ entre Ottawa et Gatineau. Cette année-là, une maison individuelle neuve coûtait en moyenne 385 700 $ à Ottawa, soit 173 350 $ de plus que sur la rive québécoise. Pour beaucoup de ménages, ces écarts considérables l'emportent sur les avantages fiscaux qu'offre l'Ontario. Leur choix se porte donc sur Gatineau quand vient le temps d'élire domicile.

De bonnes nouvelles pour l'emploi

L'économie d'Ottawa a été vigoureuse en 2006, mais elle a commencé à ralentir après la miannée. Graduellement, la tendance s'est inversée, et l'emploi dans la région a retrouvé le chemin de la croissance. Il s'agit là d'une bonne nouvelle, l'emploi étant un moteur clé du marché de l'habitation. Cette année, il restera à un niveau respectable, malgré un recul attendu d'environ 0,8 %. Il est à noter que le marché du travail avait offert en 2006 une performance supérieure à la moyenne, avec une progression de 4,1 %.

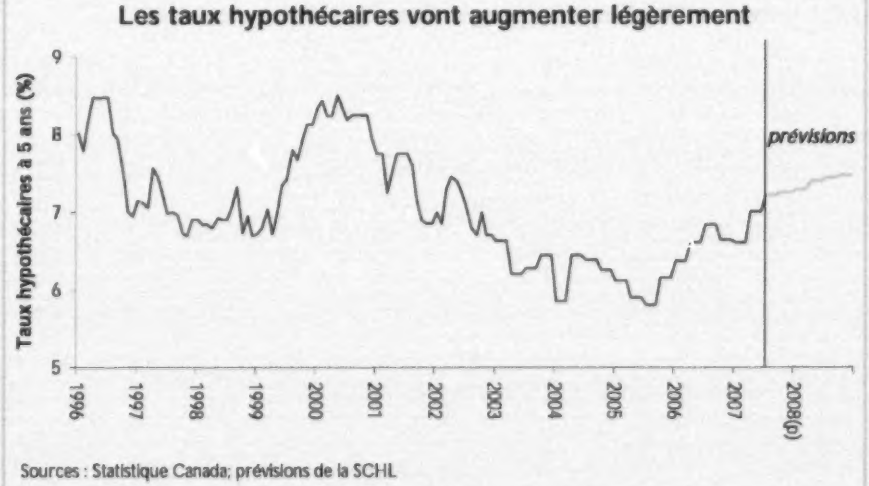
L'administration publique constitue une part importante du marché de l'emploi à Ottawa. En effet, près d'un travailleur sur cinq travaille dans ce secteur d'activité. Après avoir connu une forte expansion entre 1999 et 2004, l'emploi dans la fonction publique a évolué à la baisse. Toutefois, nous prévoyons une reprise modeste jusqu'en 2008.

En 2008, grâce aux investissements attendus et à la vitalité du secteur de la technologie, le nombre d'emplois devrait augmenter de 6 % et dépasser le nombre record enregistré dans la région en 2006.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Figure 6



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 457	13 300	14 003	14 900	6,4	14 750	-1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	238 152	248 358	257 481	271 000	5,3	282 000	4,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	3 245	2 350	2 480	2 750	10,9	2 650	-3,6
Logements collectifs	3 998	2 632	3 395	3 375	-0,6	3 575	5,9
Jumelés	348	300	383	350	-8,6	375	7,1
Maisons en rangée	2 450	1 578	1 793	1 750	-2,4	1 850	5,7
Appartements	1 200	754	1 219	1 275	4,6	1 350	5,9
Tous types de logement confondus	7 243	4 982	5 875	6 125	4,3	6 225	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	6,6	4,6	3,1	3,4	-	3,3	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	3,3	2,3	2,1	-0,2	1,9	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	940	920	941	960	2	985	3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	461 500	464 300	483 100	479 000	-0,8	485 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	0,0	0,6	4,0	-0.8	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	6,6	6,6	5,1	5,0	-	5,3	-
Migration nette	949	68	-1 181	n/a	-	n/a	-

Service interagences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (A.C.I.).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64313_2007_B02